



NPO 集改ニュース

マンションの「今」と「明日」を考える



発行 特定非営利活動法人
集合住宅改善センター

〒558-0055
大阪市住吉区万代6丁目17-24
電話 06-4703-5221/FAX 06-4703-5222
URL <https://www.shukai.or.jp/>

「あなたのマンションのこれが危ない」

第16回新時代のマンションセミナーをオンラインで開催

集改センターでは2月25日、「あなたのマンションのこれが危ない」と題し、「第16回新時代のマンションセミナー&ワークショップ」をZOOMによるオンライン配信方式で開催しました。マンション管理組合の運営において、意見を出し合うことはとても重要なことです。ただ、近年、管理運営の現場では、度を超えた言動なども見られ、場合によっては裁判に発展しているケースもあります。具体的に裁判事例などを紹介しながら、いかなる言動が問題となるのかを説明しました。また、高齢化が進むことにより区分所有者に相続が発生したり、区分所有者が認知症になるケースが増えてくることが考えられます。マンション管理組合の運営をするにあたり、このような問題が発生したときの対応方法について考えました。



中島亮平弁護士

に対する暴行などを行った住民に対し、最高裁は▽集会の場で意見を述べることもないまま、正当な理由もなく、行為に及んでいる▽役員らに対する単なる個人攻撃にとどまらない—などの理由により、行為が「区分所有者の共同の利益に反する行為」（区分所有法第6条）に該当する余地があると判断しました。



別の事例（令和2年2月6日東京地裁判決）では、管理組合の元理事長が現理事らに対し▽理事の追い出し行為を行った▽理事長印を無理矢理取り上げたこと、返還に応じないことは恐喝や横領にあたる—などの内容のビラを配布したケースがあります。

この件では、現理事が文書を配布した住民に慰謝料を請求し、名誉棄損が認められ、理事が精神的苦痛を被ったとして100万円の慰謝料が認められました。

管理組合、理事会に対する誹謗中傷については、誹謗中傷により管理組合の運営の妨害をする、区分所有法に違反する可能性や、刑法に抵触することもあります。

（2面につづく）

裁判になったトラブル事例

（1）理事会非難型

第一部の講演では中島亮平弁護士が講師となり、裁判になった様々なトラブル事例を紹介しました。

理事会を非難するトラブル事例（平成24年1月17日最高裁判決）では、役員を誹謗中傷する内容の文書を配布したり、工事を受注した業者に辞退を求める電話をかける業務妨害行為、役員ら

も く じ

○裁判になったトラブル事例 ————— 2面
○高齢者世代の管理組合運営 ————— 6・7面

○総会・創立20周年記念祝賀会のご案内 ——— 8面
○集改センターのご案内 ————— 8面

(2) 管理会社非難型

管理会社非難型のトラブルでは、役員が、管理会社の財務状態や会社組織に関する虚偽の事実を理事会・総会で発言した上、発言が書かれた報告書を区分所有者に配布した事例（平成21年2月東京地裁判決）があります。

この件では、管理会社が役員らに対して、円滑な業務遂行が困難になったことを理由に損害賠償請求を求めましたが、発言の前提事実の重要部分が真実であるか真実であると信じるにつき相当の理由があること、理事の立場においてもっぱら区分所有者の利益を図る目的で発言されたものとして、請求は認められませんでした。

(3) 住民非難型

住民非難型のトラブルとしては、理事長や元理事長らが総会の席上、ある住民に対して「子どもを盾にして住民からお金を脅し取ったことがある」という趣旨の発言をし、さらに「暴力団的行為に等しい」という趣旨の文書の掲示をした事例（平成29年2月1日東京地裁判決）があります。

この住民は名誉を棄損されたとして損害賠償を請求しましたが、文書の掲示等については、その表現を用いたことに無理からぬ事情が存在し、かつ、相手のとった言動と対比し、その方法・内容が自然の成り行きとしてやむを得ない限度を超えない限り違法性を欠く等の基準を用いて、違法性を阻却しました。ただし、総会での発言は違法として慰謝料1万円が認められました。



別の事例では、管理組合役員が、民泊を営む住民を「悪質な民泊事業者である」として、文書を観光庁や県に送付するとともに、区分所有者にも原告らの民泊事業が違法である旨を記載した書面を配布したケースがあります。（令和3年9月29日東京地裁判決）

これに対し、住民は管理組合らに対し、不法行為に基づく損害賠償請求および謝罪文の送付を求めましたが、判決では「人身攻撃に及ぶなど、意見ないし論評としての域を逸脱したものとはいえない」等として、請求が認められませんでした。

「名誉棄損」とは

民事上の「名誉棄損」は▽人の信用等、客観的な評価の低下▽表現行為の目的（表現内容の真実性・真実相当性、表現が流布された範囲、表現に至る経緯等の諸般の事情）▽表現行為が社会生活上の受任限度を超える違法なものといえるか—などがポイントで、個別事例ごとに判断されます。訴訟では慰謝料の支払いのほか、謝罪文の送付や謝罪広告の掲載が求められることがあります。

刑事では刑法第230条で「公然と事実を摘示し、人の名誉を毀損した者は、その事実の有無にかかわらず、3年以下の懲役若しくは禁錮又は50万円以下の罰金に処する」と定めており、刑事罰が科せられます。

「侮辱」とは

民事上の「侮辱」は、軽蔑されたことによる心の傷（主観的感情）に対し、慰謝料の請求、名誉回復措置として謝罪文の交付を求める請求で争われることがあります。

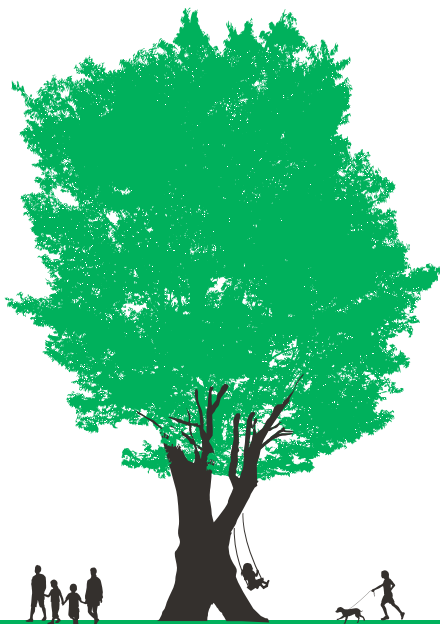
刑事では刑法第231条で「事実を摘示しなくても、公然と人を侮辱した者は、1年以下の懲役若しくは禁錮若しくは30万円以下の罰金又は拘留若しくは科料に処する」と定めています。この侮辱罪は従来、軽いイタズラ程度のものを想定していたためか、拘留1日以上30日未満、科料1000円以上1万円未満でしたが、「法定刑が軽すぎる」として、令和4年6月13日の改正（同年7月7日施行）で重罰化されています。

まとめ

「名誉毀損・侮辱」と「表現の自由」は紙一重でもあります。管理運営に役立つ前向きな意見、公共の利害に関する事実で、かつ、公益を図るもの、かつ、真実であることの証明があるとき等は咎められるものではありません。ただ、行き過ぎると誹謗中傷、嘘を触れ回る、侮辱（軽蔑）といった行為になり、民事、刑事上の責任を問われることがあります。

マンションの健全な管理運営には、十分な配慮が必要です。

マンション大規模修繕工事の専門会社



まごころ品質。



KGI
KYORITSU GIKEN

協立技研株式会社

大阪府泉大津市なぎさ町6-1 きららセンタービル6F ☎0120-2525-24

協立技研

検索

または



マンション大規模修繕は
建装工業へおまかせください。

総合リニューアルの専門企業です。

- 大規模修繕工事
- 設備改修
- 内装リフォーム

 建装工業



専門のスタッフが対応させていただきます。お気軽にご相談ください。

建装工業株式会社

関西支店 〒564-0063 大阪府吹田市江坂町2丁目1-52
TEL:06-6821-3611 MAIL:kansai@kenso.co.jp

●本社 | 東京 ●支店 | 北海道・東北・京葉第一・京葉第二・横浜・中部・九州 ●営業所 | 青森・福島・茨城・新潟・柏崎・市原・成田

マンションライフの未来を考える
KENSO Magazine

QRコードまたは検索から簡単アクセス

<https://www.kenso.co.jp/magazine/>



雨漏解決

株式会社なにわ建築保全

一般社団法人全日本雨漏調査協会 会員

(代表理事) NETIS 登録: KK-190023-A

特許工法: レインボービューシステム

7色の発光色をもつ調査液を用いて紫外線投射により
浸入口・浸入経路を特定する特許取得工法。

より正確な雨漏りの原因を解明する事を目指しております。

あらゆる漏水に対応!

公共施設・JR駅舎・マンション・戸建て 等々
雨漏りでお困りでしたら

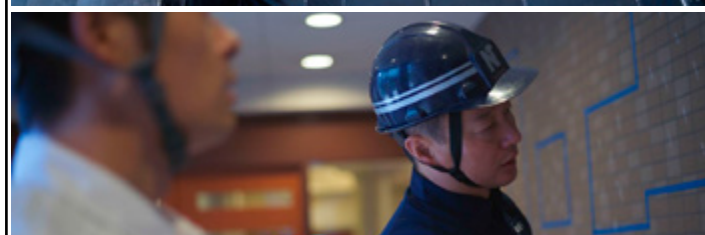
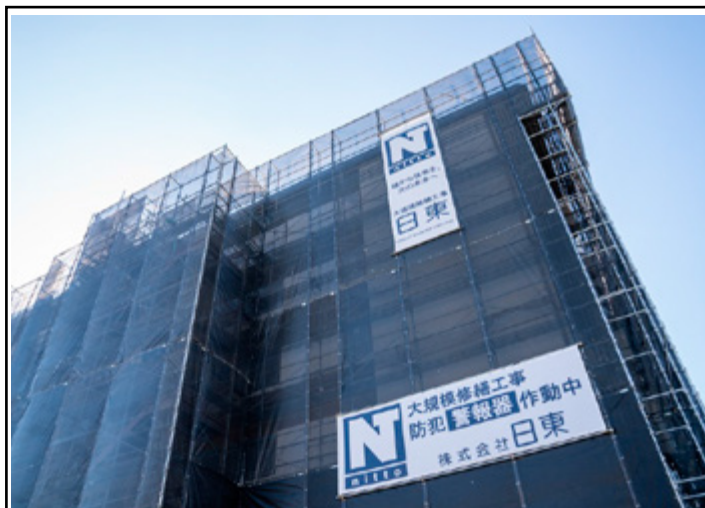
株式会社 なにわ建築保全

をご指名下さい。

〒577-0015 東大阪市長田3丁目6番19号

TEL:06-6783-8811・FAX:06-6783-8822

<http://amamori-kaiketuou.com/>



YKK APグループ

株式会社 日東

TEL:072-225-0210

FAX:072-221-2101



アルミ窓から、アルミ樹脂複合窓へアップグレード。居室の快適性が向上!

エピソードNEO-LB[GRAF工法]

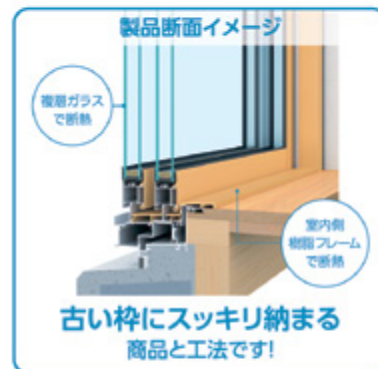
熱貫流率
2.33^{※1}以下
W/(m²・K)
Low-E
複層ガラス

YKK
ap

冬 窓辺が寒い・結露する...



快適な窓辺へリニューアル

古い枠にスッキリ納まる
商品と工法です!

施工手順 ガラス入完成品の場合

工事は**1日**で
完了!

YKK AP 株式会社 大阪改装支店

所在地 〒540-0012 大阪市中央区谷町4-8-7

☎ 06-6944-8762

補助金のご相談など受け付けております。
お気軽にお電話ください

“居ながら施工”で あっという間に 快適な暮らしへ!

LIXIL
リニューアル

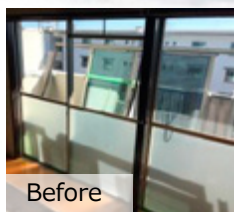
LIXILリニューアルのサッシ・玄関ドア『カバー改修』

窓リフォーム

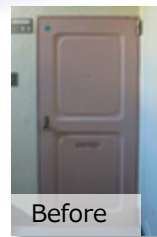
玄関リフォーム



After



Before



Before



After

お電話での
お問合せはこちら

06-6390-5205

受付時間 平日9:00~17:00

Webからの
お問合せはこちら

株式会社 LIXILリニューアル

関西支店
大阪市淀川区西中島3-10-11LIXIL新大阪ビル8F

高齢者世代の管理組合運営

第2部では濱野耕祐司法書士（司法書士法人なにわ合同）が「高齢者世代の管理組合運営～あなたのマンション運営、それ大丈夫！？～」と題して講演しました。



平成30年度住宅土地統計調査によりますと、持ち家の中で65歳以上の方が居住されているのは56%あります。

相続が発生すると被相続人（亡くなった方）の権利・義務を引き継ぐことになりますが、被相続人が生前行ったこと（権利）と行わないといけないこと（義務）を相続人が全て引き継がないといけないのです。

マンションの場合、マンションの所有権とともに管理組合の一員としての義務が生じます。

相続登記が義務化

区分所有者が亡くなると、まずマンションの名義を変更する必要があります。これは▽相続登記の義務化▽区分所有者としての地位の確定一のためです。

相続登記の義務化は、令和6年4月1日から実施されます。

その背景には▽長期間相続登記がされていない不動産の所有者が分からず、公共事業や取引を行うことができない▽近年空き家問題がクローズアップされてきており、空き家の中には長期間相続登記がされていない建物があり、所有者が分からず法的手続きをとることができない一などの問題が起こっていることがあります。

相続登記は不動産の相続を知ってから3年以内にしなければなりません。なお、制度開始前の相続に関しては令和6年4月1日から3年の猶予があります。

相続登記をしない場合の罰則もあり、正当な理由がないのに、不動産の相続を知ってから3年以内に相続登記をしない場合、10万円以下の



濱野耕祐司法書士

過料が科されます。

区分所有者が亡くなった場合、管理組合に区分所有者変更届を出すだけでは不十分です。法的には区分所有者の変更届だけでは所有者とは認定されません。

その結果、▽売却しようとしても相続登記をしないと売却することができない▽自治体からの補助金等の公的補助を受ける時に急ぎょ相続登記を求められる▽区分所有者としての法的な義務は残る一などの問題が生じます。

「成年後見制度」とは

高齢化が進むと、区分所有者が認知症になる場合があります。認知症が進行すると、さまざまな障害が起こり、生活するうえで支障が出てきます。

こうした判断する能力（意思能力）が不十分な方を保護する制度としては「成年後見制度」があります。

成年後見制度は、程度に応じて「補助」「保佐」「後見」の3区分が用意されています。

「補助」は「判断能力が不十分な方」が対象で、「補助人」が援助します。

「保佐」は「判断能力が著しく不十分な方」が対象で、「保佐人」が援助します。

「後見」は「判断能力が欠けているのが通常の状態の方」が対象で、「成年後見人」が援助します。

成年後見制度をなぜ利用するのかといいますと、意思能力が欠けている方の法律行為は無効になる恐れがあるからです。例えば、不動産の売買契約を結んでも、これが後日無かったことになる恐れがあります。



成年後見制度の利用の流れ

厚生労働省「成年後見制度についてよくわかるパンフレット」より

マンションにおける認知症の問題

マンションの場合、建て替え決議、大規模修繕決議で意思能力がない方が決議に参加すると、その方の議決権行使が無効になり、賛否が拮抗している議案では、決議が覆るおそれもあります。

成年後見制度を利用するには、区分所有者の方の意思能力が欠けていて、日常生活に困っていることを、親族の方に申し立ててもらう必要があります。親族がいない方には、市町村が代わって申し立てをすることができます。

意思能力が不十分な方は日常生活において孤立し、通常の生活ができない方もいます。

「孤独死」「ごみ屋敷化」という問題が起こる前に、周りの方のサポートが必要です。管理組合の活動はその一環になり得ます。



講演の終了後は、「雑談タイム」としてセミナー参加者が自由に意見を交換しました。

また、参加者にアンケートを行ったところ「マンション管理活動で発生する法律問題、高齢化組合員の孤独死、認知症等による管理費未納問題などに対して、先を見た対策が必要であるこ

とが理解できた」「マンション管理で発生する課題解決に直面する場面では、不用意な発言となることも多く、大きなトラブルにならないように、発言には十分に注意しなければと再認識させられた」「役員のなり手不足、高齢化、相続手続きなど、今まさに当マンションで起きている。今までは考えたこともなかった理事会の非難も起こりえることを知り、言動に注意が必要と痛感した」などの感想がありました。



今後取り扱ってほしいテーマとしては、次のご意見をいただきました。

【マンションの終末について】

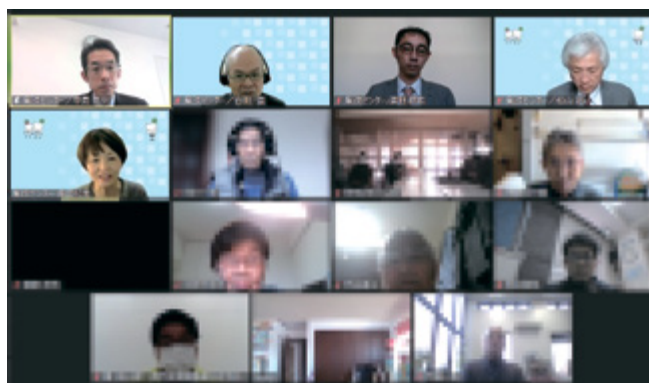
【管理規約、単棟型・団地型の区分けについて（団地型とすべきところ全戸数が少ない為に単棟型の管理規約で運用した場合の法的な問題点）】

【マンションにまつわるお金】修繕積立金の積立状況と大規模修繕工事の関係▽長期修繕計画▽段階増額積立方式の問題について。

【健全なマンション管理運営の在り方】住民間のトラブル▽空き家対策▽管理組合活動に無関心な区分所有者にどのように関心を持たせるか。

【管理組合役員なり手不足】管理組合役員なり手不足にうまく対応できている事例▽役員になり手なくなる今後の対策について▽理事長（役員）のなり手がいない▽役員忌避者の増加に対する方策▽役員の年齢制限、任期期間（再任）制限の可否▽第三者管理方式。

【相続データについて】今回の内容に関連して言えば、区分所有者の相続関連のデーターを早く入手する方法。



オンラインセミナーの画面

第21回通常総会と創立20周年記念祝賀会のご案内

6月28日大阪建築会館・大阪府建築健保会館で開催

集改センターの第21回通常総会は6月28日午後4時から5時まで、大阪建築会館で開催します。

また、引き続き午後5時30分から、大阪府建築健保会館で、創立20周年記念祝賀会を開催します。

集改センターは2002年(平成14年)9月27日にNP0法人として設立し、2003年1月31日に法人認証を得ました。

昨年度はコロナ禍のため、記念行事を控えていましたが、このほど総会後に小宴を催すことになりました。

会員・賛助会員の皆様は奮ってご参加ください。

【第21回通常総会】

- ・日時 6月28日(水) 午後4時～5時
- ・場所 大阪建築会館
(大阪市中央区農人橋2-1-10)

【創立20周年記念祝賀会】

- ・日時 6月28日(水) 午後5時30分より
(受付開始午後5時)
- ・場所 大阪府建築健保会館
(大阪市中央区和泉町2-1-11)



集改センターの概要

NP0法人集合住宅改善センター(略称・集改センター)は、建物の大規模修繕・改修工事などのハード面、及び日頃の管理組合運営に関するソフト面の両面から、マンションにお住まいの方々を支援する専門家の集団です。

■代表理事 松山 功(一級建築士)

■会員

一級建築士・マンション管理士・弁護士など35名

■NP0法人認証

平成15年1月31日(認証番号 府活第2-290号)

入会のご案内

■正会員(入会金6000円、会費1500円/月)
マンション購入を考えている方、マンション管理組合役員あるいは区分所有者、マンション管理士などマンション関連資格所有者などの個人が対象です。広報紙『集改ニュース』をお届けし、お得なマンション情報やセミナー、住民交流会等をご案内します。

■顧問契約会員(ネットワーク会員)
マンション管理組合が対象です。『集改ニュース』を戸数分送付、住民交流会、セミナー等にご優待、広報チラシ作成、HP作成等のマンション相談も受け付けます。

◎本部事務局(06-4703-5221)へお問い合わせください